

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 5/2023
SENTENZA FALLIMENTO N. 58/2023

Promosso da
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Giudice Delegato Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore fallimentare Dott. Ugo MORGANTI
Perito Estimatore Arch. Samantha SPANO

RELAZIONE DI STIMA
CESPITE 6 (di 6)

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 03464310402

con studio in:
Misano Adriatico (RN) Via della Stazione n. 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore fallimentare: Dott. Ugo MORGANTI
Perito: Arch. Samantha SPANO

CESPITE 6 (di 6)
"PISCINA"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Piscina con corte in comune con il Grand Hotel (sub 62) sita in Riccione (RN), Viale Gramsci n. 23.

La Piscina ubicata all'interno di ampio Complesso immobiliare noto come [REDACTED] è immersa nel grande parco posto al centro dell'area attorno alla quale sorgono tutte le strutture del complesso (Villa Bianca, Villa Bruna, Torre 900, Magazzini, Grand Hotel). La Piscina, interrata, di forma rettangolare, realizzata in cemento armato, avente dimensione di circa m. 10,00 x 25,00 (mq 250,00), con vasca degradante da circa m. 1,25 a m. 3,30, è recintata e provvista di un'area prendisole (ricadente nel sub 90) lungo tutto il suo perimetro. Gli impianti sono collocati in un vano interrato ad essa adiacente.

La corte individuata con il sub 90, BCNC alla piscina (sub 61) e all'albergo Grand Hotel (sub 62) non è fisicamente delimitata dalle attigue corti individuate rispettivamente con i sub 88 (BCNC a "Villa Bruna", "Torre 900" ed "Ex magazzini"), sub 64 (BCNC ai sub 62, 2 (ora 111), 3) e sub 95 (BCNC ai sub 51, 94, 109). Tutte le corti rappresentate nell'elaborato planimetrico dei subalterni, non sono fisicamente separate e neppure individuabili come rappresentate al catasto. Di fatto la piscina, come risultante dal quadro dimostrativo dei subalterni, è accessibile solo da Viale Milano in cui è collocato un cancello di ingresso ricadente nel sub 90; per il resto del perimetro è **interclusa** poiché i subb. 64, 95, 88, tutte corti ad essa limitrofe, non sono ad essa comuni.

Si precisa che qualsiasi intervento da attuare sia sulla piscina che nella corte, poiché sottoposti a vincolo di Tutela Diretta ai sensi dell'art. 128 c. 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999 (vincolo diretto) deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna Forlì - Cesena e Rimini.

Sviluppa una superficie complessiva di circa **mq 250,00**.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 subalterno 61, categoria D/6, P.S1, rendita: € 1.674,00
Dati derivanti da:
Variazione del 10/10/2008 Pratica n. RN0144310 in atti dal 10/10/2008 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6598.1/2008)
Coerenze:
Sub. 90 (corte BCNC ai subb. 61, 62), salvo altri e diversi in fatto.
- **Terreni:** Foglio 11 mappale 293 qualità/classe Ente Urbano, superficie catastale **mq 11.731**.
Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 21/01/1976
Ultima variazione:
Tipo Mappale del 10/09/2021 Pratica n. RN0046727 in atti dal 10/09/2021 presentato il 09/09/2021 (n. 46727.1/2021)
Coerenze:
mappale 292, 314, 4, Viale Gramsci, Viale Rismondo, Viale Milano, salvo altri e diversi in fatto.

Oltre ai BCNC subb.:

- **90** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. 61 (piscina) e 62 (Albergo Grand Hotel)

- **111** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb della particella 293.

- **3** BENE COMUNE NON CENSIBILE cabina Enel al P.T. a tutti i subb della particella 293.

Note: alla data della presente è di fatto un vano tecnico in quanto il locale non è più utilizzato dalla società' Enel

- **44** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb della particella 293. E' costituita da una stretta e lunga "lingua" di terreno che si sviluppa lungo tutto il perimetro tra la particella 293 e la particella 314 ed "A" (Chiesa). Essa pare far parte del limitrofo fabbricato ad uso religioso tanto che a circa metà della sua lunghezza è presente un cancello che ne impedisce l'accesso, ovvero inglobata nella corte della Chiesa. Andrà effettuata opportuna verifica dei confini.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	turistica e residenziale (di pregio), a traffico intenso con parcheggi a pagamento su Viale Milano.
Servizi della zona:	scuola dell'infanzia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), verde attrezzato (buono), negozi al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini, Misano Adriatico, Cattolica; le attrazioni storiche presenti nelle vicinanze sono: centro storico di Rimini; le attrazioni paesaggistiche: mare

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del presente elaborato, gli immobili risultano **OCCUPATI DA TERZI in virtù dei seguenti contratti:**

In data 30/10/2014 è stato stipulato **"Contratto di affitto immobili"** registrato il 31/10/2014 al n. 1647 serie 3T codice identificativo TTV14T001647000TK, tra la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona (attuale sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED]

Il contratto ha **durata** di **anni 1** a decorrere dal 30/10/2014 **fino al 29/10/2015 e rinnovabile di 1 anno.**

Il contratto è stato oggetto di **proroga fino al 29/10/2022.**

Il canone di locazione è determinato in **€/anno 37.500,00.**

Sono oggetto del presente contratto i beni immobili così identificati:

-C.F. foglio 11 particella 293 sub 62 (albergo Grand Hotel), **sub 61** (piscina), sub 80 (ristorante) e sub 81 (discoteca)

Note:

Il presente contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate e da essa trasmesso alla sottoscritta, è carente di alcune pagine così come nell'originale depositato dalla [REDACTED]
(Copia del contratto è allagata al n. 05)

Si precisa che **tutto il complesso immobiliare è affittato** dalla [REDACTED] alla società [REDACTED] S.r.l. ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., amministratore unico e legale rappresentante della società Signor [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** in data **16/11/1993** dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da **successiva scrittura privata autenticata** in data **12/5/2003** dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con **scadenza al 30/12/2020**.

All'art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura “tacitamente rinnovabile”

Nel contrasto con la [REDACTED] che sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029 sarà l'Autorità Giudiziaria a decidere in proposito.

Inoltre i beni, compresa la PISCINA (sub 61), sono stati dalla “[REDACTED] SUB-AFFITTATI alla “[REDACTED] rappresentata da [REDACTED] e [REDACTED] come da **contratto di subaffitto di azienda** autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data **6/10/2023** (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui **ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda** già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data **10/11/2023** (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende:

RTA residenza VILLA BIANCA, BAR CAFFE' del Grand Hotel (sub 109), GELATERIA CREMA E CIOCCOLATO (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo '900 ovvero ristorante INDACO

NOTE: IL PRESENTE CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA E POSTUMA PRECISAZIONE, SONO STATI SOTTOSCRITTI E REGISTRATI IN DATA SUCCESSIVA ALLA PRESENTE SENTENZA DI FALLIMENTO trascritta il 29/09/2023.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **Costituzione di Vincolo di destinazione, a favore** della Regione Emilia Romagna, **contro** la [REDACTED] con sede in Tortona (attuale sede in Rimini), a firma Notaio Vincenzo Esposito di Tortona del 07/02/1989 al n. rep. 92447, **trascritto** a Rimini in data **17/02/1989** al reg. gen. n. 1532, **reg. part. n. 1149**.
Con detto atto viene vincolato a specifica destinazione alberghiera per anni 10 l'immobile distinto al C.T. foglio 11, mappale 302 e al NCEU foglio 11, mappale 302 (attuale mappale 293).
- **Costituzione di Vincolo di destinazione, a favore** della Regione Emilia Romagna, **contro** la [REDACTED] con sede in Tortona (attuale sede in Rimini), a firma Notaio Vincenzo Esposito di Tortona del 29/10/1992 al n. rep. 137704, **trascritto** a Rimini in data **14/11/1992** al reg. gen. n. 19816, **reg. part. n. 7346**.
Con detto atto viene vincolato a specifica destinazione alberghiera per anni 10 l'immobile distinto al C.T. foglio 11, mappale 302 e al NCEU foglio 11, mappale 302 (attuale mappale 293).

- **Costituzione di Vincolo legale**, a favore del Ministero dei beni e le attività culturali, contro la [REDACTED] con sede in Tortona (attuale sede in Rimini) per il diritto di proprietà e contro la Soc. [REDACTED] S.r.l. con sede in Riccione per il diritto di superficie, a firma Ministero beni culturali e ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, **trascritto** a Rimini in data **18/12/1999** al reg. gen. n. 14085, **reg. part. n. 9241**.
Alla Sezione D della nota si legge:
Il Grand Hotel e il Grattacielo; -immobile di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.1 della legge 1089/1939 D.M. 02/04/1999- Notificato alla proprietà:
1) 06/07/1999
2) 13/09/1999
N.B. per la p.lla 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro del vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo.

- **Costituzione di Vincolo legale**, a favore del Ministero dei beni e le attività culturali, contro la [REDACTED] con sede in (attuale sede in Rimini) per il diritto di proprietà e contro la Soc. [REDACTED] S.r.l. con sede in Riccione per il diritto di superficie, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e contro la sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà, a firma Ministero beni culturali e ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, **trascritto** a Rimini in data **18/12/1999** al reg. gen. n. 14086, **reg. part. n. 9242**.
Il presente vincolo grava sui beni distinti al C.F. foglio 11 particella 293/P.TE (in Via Milano, V. Rismondo, V. Gramsci) particella 292 (proprietà [REDACTED] e 857 (proprietà [REDACTED] Queste due ultime particelle non sono oggetto del presente Pignoramento.
Alla Sezione D della nota si legge:
Area di rispetto al Grand Hotel e Grattacielo; -trattasi di immobile sottoposto a vincolo indiretto ai sensi dell'art.21 L.1089/1939 D.M. 02/04/1999. – Notificato alla proprietà il
1)06/07/1999 2)13/09/1999 3)21/06/1999 4)26/06/1999.
Per la particella 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro di vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura del Fallimento e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 20/10/2008 ai nn. rep. n. 149836/11186, **iscritta** a Rimini in data **24/10/2008** ai nn. reg. gen. n. 16559, **reg. part. n. 4078**.

Importo ipoteca: € 10.000.000,00

Importo capitale: € 5.000.000,00

La presente ipoteca grava sui beni siti nel Comune di Riccione identificati al C.F. al foglio 11 particella 293 subalterni 48, 49, 50, 51, 52, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 57, 58, 38, 16, 18, 22, 23, 24, 55, 56, 63, 61 di cui oggi alcuni soppressi ed altri identificati con nuovi subalterni come da elenco riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento (vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021)

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì (FC), Corso della Repubblica n. 14

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A., contro [REDACTED]** a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 08/09/2010 ai nn. rep. n. 152482/12894, **iscritta** a Rimini in data **15/09/2010** ai nn. reg. gen. n. 14583, **reg. part. n. 3335**.
Importo ipoteca: € 10.000.000,00
Importo capitale: € 5.000.000,00
La presente ipoteca (atto integrativo alla precedente iscrizione volontaria art. 4078 del 24/10/2008) grava sui beni siti nel Comune di Riccione identificati al **C.F. al foglio 11 particella 293 20, 74, 21, 23, 75 (identificati nella formalità precedente con i sub 21 e 23) oggi identificati con nuovi subalterni come da elenco riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento (vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021)**

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì (FC), Corso della Repubblica n. 14

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 11/12/2019 rep. n. 4060 trascritto a Rimini in data **23/12/2019** ai nn. reg. gen. n. 19661, **reg. part. n. 13313**

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Concordato preventivo** derivante da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 17/11/2022 rep. n. 4/2022 **trascritto** a Rimini in data **05/12/2022** ai nn. reg. gen. n. 18864, **reg. part. n. 13069**
La presente trascrizione riguarda tutti i sub della particella 293 (esclusi i subb 68, 110, 84, 83, 82, 46, 86, 85 di proprietà di terzi) oltre ad altri
- **Sentenza Fallimento** derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 07/09/2023 rep. n. 58/2023 **trascritta** a Rimini in data **29/09/2023** ai nn. reg. gen. n. 14763, **reg. part. n. 10403**
La presente trascrizione riguarda tutti i sub della particella 293 (esclusi i subb 68, 110, 84, 83, 82, 46, 86, 85 di proprietà di terzi) oltre ad altri.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 952,00** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal Curatore del Fallimento presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Concordato preventivo	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Sentenza Fallimento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 952,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 25/04/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premessa: si segnala che la piscina e l'area di pertinenza sono interessati da un provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto ogni intervento edilizio dovrà OTTENERE preventivamente PARERE FAVOREVOLE dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, non sono state reperite in Archivio, dalla ricerca effettuata direttamente dall'ufficio competente SUE, pratiche edilizie relative alla costruzione/legittimazione della piscina, realizzata con struttura in cemento armato e vasca delle dimensioni di circa m. 10,00x25,00 (mq 250,00) ad altezza variabile e del vano tecnico interrato ad essa adiacente in cui sono collocati gli impianti.

In data 17/08/2022, il Comune di Riccione, in risposta ai quesiti posti dal Comando Carabinieri per la Tutela della Salute N.A.S. di Bologna, relaziona quanto segue (**testo integralmente riportato come scritto dal Comune**):

“... ”

La piscina di pertinenza all'albergo denominato "Grand Hotel Riccione" è stata costruita tra la seconda metà degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta, desumibile da una foto d'epoca reperibile su internet.

Verosimilmente, comportando un'alterazione permanente del suolo privato, necessitava di una denuncia scritta all'Amministrazione comunale, che però, anche se depositata, oggi è di difficile reperimento non essendo inquadrabile come Licenza di Costruzione;

In effetti, sia nel Regolamento Edilizio del Comune di Riccione in vigore dal 1924 che nella normativa del P.R.G. del 1968 non viene dettata una regolamentazione urbanistica per le piscine pertinenziali in quanto, non costituendo volume chiuso non sono considerate costruzioni edilizie, ma opere minori non valutabili in termini di superficie e volumi;

Si rammenta che solo nell'anno 1999, l'intero complesso del Grand'Hotel e la relativa area, su cui insiste anche la piscina sono stati sottoposti a vincolo di tutela: D.M. 02/04/1999, ai sensi dell'art. 1 e dell'art. 21 della Legge 1089/39, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs n. 42/2004;

La prima rappresentazione grafica della piscina attualmente reperibile presso questo Comune è riportata nell'elaborato grafico "Stato di Fatto", allegato alla pratica di condono edilizio (ex lege 47/85), recante prot. spec. 7706, presentato in data 31/12/1986 dalla [REDACTED] per la sanatoria edilizia di opere abusive insistenti sul fabbricato alberghiero all'insegna "Grand'Hotel" eseguite in difformità dai progetti n. 96/1928 e n. 160/1937;

La piscina è altresì rappresentata nella planimetria catastale, anche allegata alla suddetta pratica di condono edilizio, inerente la denuncia di variazione (N.C.E.U. partita 3115, Mod. 44N, ricevuta n. 2754-V del 23/03/1989) relativa all'intero complesso del Grand Hotel distinto al Fg. 11, mapp. 293, in cui viene identificata, unitamente all'albergo, con il sub. 1 (albergo e piscina);

Il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio prot. spec. 7706) è ancora in itinere in attesa di secondo riscontro dalla Soprintendenza di Ravenna, a seguito dell'avvenuta demolizione di due superfettazioni in cui alloggiavano contatori Enel, espressamente richiesti in demolizione dalla Soprintendenza stessa con parere espresso in data 30/12/2019, n. 17322.

“... ”

Si precisa che il Condono Edilizio n. 7706 alla data della presente risulta rilasciato ma la piscina non era tra le opere oggetto di sanatoria, era solo rappresentata come esistente.

All'interno del parco **sub 90, corte** comune alla piscina (sub 61) e all'albergo Grand Hotel (sub 62), sono dislocati in ordine sparso vari gazebi, di dimensioni e forme differenti, alcuni realizzati con struttura in legno ed altri con struttura metallica, coperti con teli impermeabili in pvc, vetro o paglia. Non risultano in archivio pratiche ad essi relativi.

Si informa che, sebbene tali strutture ricadano in Attività di Edilizia Libera, poiché l'area è sottoposta a **Vincolo di Tutela Diretta**, per la loro installazione va richiesto apposito parere alla Soprintendenza.

In assenza di parere, come di fatto risultano, andrà depositata presso il SUE apposita pratica in sanatoria. Nel caso la Soprintendenza esprimesse parere NEGATIVO tutte le strutture dovranno essere rimosse e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a giardino.

Note:

-Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare. L'accesso a detti contatori avverrà come da **SERVITU' di fatto esistente** sul sub 64

-La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Dal punto di vista catastale, la planimetria della **Piscina È CONFORME**.

- Quanto alla corte **sub 90 risulta NON CONFORME**:

la perimetrazione del **sub 90** (corte BCNC ai sub 61 e 62) sul posto non è individuata come indicata nell'Elaborato Planimetrico Catastale e neppure delimitata fisicamente da recinzione. In prossimità della vasca sono collocati gli impianti e le pompe, posti in un **vano interrato NON INDIVIDUATO** in planimetria.

Dislocati in ordine sparso sono presenti alcuni gazebi, diversi per tipologia, dimensione e materiali, anch'essi non individuati in mappa.

L'Esperto rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

- Tipo mappale accessorio + gazebi	€ 1.200,00
- Docfa gazebi.....	€ 350,00
- Docfa nuovo accessorio.....	€ 350,00
- Quadro dimostrativo dei sub.....	€ 250,00
	€ 2.150,00

Oltre a

Diritti..... € 210,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | Non pertinenti |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione: | Non pertinenti |
| - Proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in ragione di millesimi | Non pertinente |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
proprietario **dal 01/02/1960 ad oggi** in forza di **Atto di Compravendita** a firma di Dott. Guasti Alessandro in data 01/02/1960 al rep. n. 46228, trascritto a Rimini in data **25/02/1960** al **reg. part. n. 1655** da poteri di [REDACTED]
(L'Atto di Compravendita è allegato al n. 05)

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
proprietario **da ante ventennio al 01/02/1960**

7.PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie in Archivio. Si rimanda al precedente punto 4.3.1

N.B.:

Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione.



Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente, approvato con Del di C.C. n. 57 del 11/08/2008 e succ. Varianti, di cui ultima approvata con Del. di C.C. n. 38 del 20/12/2018:

- **l'area** di cui fa parte l'immobile è identificata nella zona **Act6 - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede - scheda n. 5 – art. 4.3.11**

- **l'immobile** è identificato in “Immobili di interesse Storico, architettonico, culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela (es. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2....) – **art. 2.17**

TAVOLE:

- **RUE - TAV. 1 quadro F**

- **RUE TV 0002 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola B

- **RUE TV 0003 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola C

- **RUE TV 0005 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola E

- **RUE TV 0007 PSC** Tavola 1: - fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto dalle infrastrutture tecnologiche ed attrezzature - rispetti da impianti fissi per il trasporto e la distribuzione di energia elettrica e per le telecomunicazioni - reticolo idrografico secondario

- RUE TV 0008 PSC Tavola 2: Tutele di beni ambientali e paesaggistici
- RUE TV 0009 PSC Tavola 2: Tutele di beni storico-culturali
- RUE TAVOLA DEI VINCOLI

NORME:

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, gli immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:
 - a) i seguenti immobili in quanto tutelati con specifica disposizione ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n.42/2004:
 -;
 - edifici ed aree pertinenziali del "Grand Hotel e Grattacielo";
 -;

Art. 2.17 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5-6)

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria 1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.

In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:

8. Sottocategoria 1.2: comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.

9. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè: – il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; - il restauro o il ripristino degli ambienti interni; – la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale; - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.
- e) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrato per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse.

11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono: - **MO, MS, RS, RRC, CD, D** limitatamente alle superfetazioni; L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi: - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

12. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

12bis. Sulle unità edilizie di cui alla presente Sottocategoria 1.2, qualora le stesse siano incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 11 e 12, fermo restando il rispetto delle ulteriori norme di zona di cui al presente RUE, sono ammessi tutti quegli interventi corrispondenti alle opere e lavori di qualunque genere, autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004.

Art. 4.3.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5-6)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "prevalentemente turistici" sono articolati nella Tav. 1 del RUE nelle seguenti zone:

f) Act6: Zone turistiche speciali

2. Le zone di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo ed altresì dalla presente norma: ad eccezione della zona individuata con la lettera h), nelle rimanenti zone di cui sopra, ad esclusione dei casi in cui esplicitamente non consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6, sono sempre ammessi gli interventi di tipo AR, inoltre sulle unità edilizie o singole unità immobiliari definite, ai sensi del comma 1 dell'art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 4.3.5, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'art. 1.1.7, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS).

Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5-6)

Le Zone Act6 sono individuate nella Tav. 1 del RUE quanto al perimetro che ricomprende i comparti interessati. Ad ogni comparto corrisponde una specifica Scheda, riportata ai successivi commi, contenente norme e indirizzi a cui riferire diversi interventi. Tutti gli interventi edilizi ammessi dalle richiamate Schede si attuano comunque anche nel rispetto, se ed in quanto dovuto, delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'art. 1.1.5.

- Scheda 5- Grand Hotel

Usi previsti Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza sono previsti:

gli usi **a1.a, b1.a, b1.b, e1, e2, e9, d7, d1, d12, d15**. Gli usi **b1.a, b1.b**, non possono in nessun caso subire una riduzione della loro consistenza complessiva, possono invece subire trasformazioni tra loro. Altri usi preesistenti possono essere trasformati a favore degli usi previsti.

Interventi ammessi Sono ammessi gli interventi di tipo **MO, MS, RRC, RS, CD** nonché **RE** quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza sono ammessi interventi di tipo **AM, RI e NC** esclusivamente con progetto unitario convenzionato nel rispetto delle successive prescrizioni morfologiche. Sono previsti gli standards di parcheggio privato P3, e pubblici (P1 + P2) legati ai diversi usi come specificato al capo 3.1; i parcheggi devono essere prevalentemente ricavati in soluzione interrata nell'area prospiciente via Rismondo o in strutture di parcheggio limitrofe.

Prescrizioni morfologiche (con progetto unitario convenzionato) Nel settore giardino prospiciente via Rismondo è ammessa la realizzazione di spazi interrati per convegni e mostre, con le necessarie risistemazioni a verde del piano di campagna; le attività previste in tali spazi interrati dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. La Superficie Totale (**ST**) massima consentita per i predetti spazi interrati è pari o inferiore a mq. 2000 e comprende le superfici di scale di sicurezza, servizi e camini di aereazione; tale Superficie Totale (**ST**) è esclusa dal computo della **ST** complessiva massima ammessa sull'unità edilizia, in analogia con quanto stabilito al comma 3 dell'art. 1.3.23, per i nuovi locali interrati previsti alla lettera a), comma 6 dell'art. 4.3.4. Esclusivamente nel caso di contestuale sistemazione di via Rismondo è previsto un premio di **ST** pari al 5% della **ST** totale da destinarsi agli usi previsti; eventuali nuovi volumi derivanti dall'applicazione del premio di **ST** potranno essere localizzati esclusivamente lungo via Rismondo. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'impianto del giardino esistente garantendo una congrua quota di spazi liberi a terra da definirsi in sede di progetto unitario convenzionato

Il C.D.U. (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA) rilasciato in data 24/04/2025 è inserito nell'allegato n. 05

Descrizione **Piscina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Piscina** sita in Riccione, Viale Gramsci n. 23.

La Piscina è stata costruita tra la metà degli anni '60 e i primi degli anni '70 come rilevato dai tecnici del Comune di Riccione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piscina ovvero area di sedime	Sup. reale lorda	250,00	0,10	25,00
	Sup. reale lorda			25,00

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive della Piscina. La struttura, interrata, è in cemento armato con altezza variabile da m. 1,25 a m. 3,30, con skimmer interni alla vasca. Poiché la vasca è colma di acqua stagnante, non è stato possibile determinare lo stato manutentivo né della struttura né degli accessori in quanto non visibili (vedi foto). Esternamente l'area prendisole, ricadente sul sub 90 (corte BCNC ai sub 61 e 62) è coperta da prato verde artificiale (tappeto sintetico) in scarso stato di manutenzione.

Gli impianti sono collocati in vano interrato posto sul sub 90.

Esula dall'incarico dell'Esperto la verifica della corretta funzionalità degli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Struttura:</i>	tipologia: cemento armato condizioni: non visibili per la presenza di acqua stagnante
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: vernice condizioni: non visibili per la presenza di acqua stagnante
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: tappeto sintetico finta erba, condizioni: scarse

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

SUPERFICI come da stato di fatto				
Locali al P.S1	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
piscina	250,00	da 1,30 a 3,30	S-E-O-N	non rilevabili alla data del sopralluogo

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE:

8.1 Criterio di Stima

La determinazione del più probabile valore di mercato della piscina viene svolta con il metodo del deprezzamento lineare ovvero con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato. Il metodo del deprezzamento lineare è ampiamente utilizzato per calcolare con precisione il valore del deprezzamento di un bene immobile nel corso del tempo.

La formula utilizzata è

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove

C_t rappresenta il costo deprezzato,

C è il costo dell'impianto, struttura o finiture a nuovo

t indica la vetustà del bene

n rappresenta la vita utile del bene stesso.

Questo metodo permette di determinare in modo accurato il valore del deprezzamento nel corso del tempo del bene immobile.

Utilizzando la formula $C_t = C \times (1 - t/n)$, è possibile determinare il valore del costo deprezzato nel corso degli anni considerando il costo dell'impianto, struttura o finiture, la vetustà del bene e la sua vita utile.

Considerata la conformazione della piscina, la dimensione della vasca di m. 10,00x25,00, la profondità variabile da m. 1.25 a m. 3.30, si è considerato un costo di costruzione in €/mq 1.100,00 per un costo totale di € 275.000,00.

Quanto all'epoca di costruzione, come specificato dai tecnici del Comune di Riccione nella relazione riportata al precedente punto 4.3.1, essa pare risalire tra la metà degli anni '60 e inizi anni '70. Se consideriamo come anno di costruzione il 1970, la piscina oggi ha 55 anni di vita. Come vita utile del bene sono stati considerati 120 anni.

$$C_t = € 275.000,00 \times (1 - 55/120) = € 148.958,33$$

Il valore così determinato trova riscontro anche seguendo la valutazione del bene con **criterio sintetico comparativo** riferito alla determinazione del valore del solo terreno (area di sedime mq 250,00) su cui la piscina sorge. La superficie convenzionale di sedime della piscina viene determinata equiparandola alla corte esterna di un fabbricato a cui si applica l'indice correttivo 0,10. La superficie convenzionale equivalente sarà pertanto pari a mq 25,00. Determinato il valore in €/mq 6.575, ricavato dalla media dei valori attribuiti alle superfici commerciali e residenziali nei Lotti 1, 2, 3, 4, oggetto della presente Procedura Esecutiva, otteniamo un valore dell'area pari a:

$$€/mq 6.575 \times mq 25,00 = € 164.375,00$$

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima del bene nello stato di fatto in cui si trova, del valore arrotondato di € 157.000,00, ricavato dalla media dei valori sopra determinati.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Riccione Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Omi, Borsini Immobiliari, Fiaip, Agenzie immobiliari della zona, Federalberghi Rimini.

8.3. Valutazione corpi

8.3.1 A. PISCINA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla media tra il valore della superficie lorda equivalente e il valore del costo di riproduzione deprezzato:

Destinazione	Superficie equivalente	Superficie reale	valore complessivo
Piscina	25,00	250,00	€ 157.000,00
	25,00	250,00	€ 157.000,00

- Valore corpo:	€ 157.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 157.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 157.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per la presenza di Contratti di Locazione e la conseguente non disponibilità immediata del bene, dell'eventuale rischio insolvenza tenendo conto della redditività degli immobili

- € 7.850,00
€ 149.150,00

Note: nel caso in cui i Contratti di locazione venissero risolti dalla Curatela prima della Vendita, non verrebbe applicata la decurtazione del 5% poiché vi sarebbe disponibilità immediata dei beni

- Riduzione del 10% al valore di mercato ex art. 568 Cpc praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le caratteristiche della vendita coattiva, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

- € 14.915,00

Valore finale

€ 134.235,00

8.5. Prezzo base d'asta del Cespite 6

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 134.000,00

Tanto si relaziona in adempimento dell'incarico ricevuto con clausola di riserva per eventuali integrazioni e/o precisazioni.

MISANO ADRIATICO, li 14 luglio 2025

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28
DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità.

Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”

Il perito
Arch. Samantha Spano